

Le 17 février 2011
Sous embargo jusqu'à 7h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE
PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2011
SUCCES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

5 BATIMENTS ACQUIS AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE
RESULTAT NET COURANT EN HAUSSE : +9,9 %
RESULTAT NET (INCLUANT LES ELEMENTS NON MONETAIRES): 6,8 MILLIONS EUR

Ascencio a clôturé le 29 octobre 2010 avec succès l'augmentation de capital avec droits de préférence qu'elle a proposée à ses actionnaires. Durant celle-ci, la valeur du droit de préférence des actions et des scripts s'est située à un niveau supérieur à sa valeur théorique, témoignant de l'intérêt du marché pour l'opération.

Chiffres clés au 31 décembre 2010¹

Les **revenus locatifs** sont restés stables à périmètre constant au premier trimestre de l'exercice 2011. Tenant compte de la contribution des acquisitions et des cessions réalisées, ils sont en progression de 8% et s'élèvent à 4,9 millions EUR contre 4,5 millions EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Le **résultat net courant** se monte à 2,9 millions EUR pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 9,9 % par rapport au résultat net courant enregistré au 31 décembre 2009 (2,6 millions EUR).

Le **résultat net** du premier trimestre de l'exercice 2011 s'établit à 6,8 millions EUR contre 3,1 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2010.

Les charges immobilières sont en léger retrait par rapport à l'année passée, tandis que les frais généraux incluent pour ce premier trimestre les droits et frais de due diligence des acquisitions réalisées. La variation de la juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39) a eu un impact positif significatif sur le résultat net de 3 millions EUR suite au redressement des taux d'intérêts lors du

¹ Les chiffres indiqués proviennent des états financiers consolidés.

premier trimestre de l'exercice en cours. La juste valeur du portefeuille immobilier s'est quant à elle appréciée de 0,9 million EUR.

Le **ratio d'endettement** se situe au 31 décembre 2010 à 35,5 % contre 44,5% au 30 septembre 2010. Cette diminution s'explique par le renforcement des fonds propres de la Sicafi suite à l'augmentation de capital (40,5 millions EUR) du 3 novembre 2010.

La **valeur intrinsèque** par action² s'établit à 44,06 EUR au 31 décembre 2010 contre 46,30 EUR lors de la clôture de l'exercice précédent (après paiement du dividende)³.

Compte de résultats consolidés (x 1.000 EUR)	Q1 01/10/2010 au 31/12/2010	Q1 01/10/2009 au 31/12/2009
Revenus locatifs	4.900	4.533
Autres recettes et frais d'exploitation	40	38
Résultat immobilier	4.940	4.571
Charges immobilières	-409	-572
Frais généraux	-622	-373
Résultat immobilier net	3.909	3.626
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	3	3
Charges d'intérêts	-1.014	-995
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-37	-31
Impôts sur le résultat net courant	-1	
Résultat net courant	2.860	2.603
Résultat sur vente d'immeubles de placement		89
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	896	-52
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	896	37
Impact IAS 39	3.027	485
Résultat net	6.783	3.125
Résultat net courant par action (EUR)	0,69	0,87
Résultat net (EUR)	1,63	1,05
	31/12/2010	30/09/2010
Ratio d'endettement ⁴	35,5 %	44,5%
Valeur intrinsèque par action (EUR)	44,06 EUR	49 EUR

² Le nombre d'actions au 31 décembre 2010 est de 4.172.875 suite à l'augmentation de capital du 3 novembre 2010 (2.980.625 actions au 30 septembre 2010).

³ La valeur intrinsèque par action au 30 septembre 2010 avant distribution s'élève à 49 EUR.

⁴ Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2010

Ascencio a réalisé au cours du premier trimestre de son exercice l'acquisition de 5 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » par la reprise des parts de sociétés civiles immobilières (SCI). L'investissement porte sur un montant total de 16 millions d'euros (qui ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier). Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc). Ces baux ont pris cours pour la plupart le 1^{er} juillet 2009. Les magasins ont été construits ou rénovés récemment et sont situés à Clermont Ferrand, Marsannay, Chasse sur Rhône, Seynod et Le Cannet. Ils développent une surface de vente moyenne d'environ 1.000 m² ;

La juste valeur du portefeuille immobilier⁵ enregistre dès lors une croissance significative et passe de 277 millions EUR au 30 septembre 2010 à 294 millions EUR au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation est de 94,2%, en légère progression par rapport au 30 septembre 2010 (94%).

	31/12/2010	30/09/2010
Valeur d'investissement	300.228.387 EUR	284.181.526 EUR
Juste valeur	293.688.597 EUR	277.198.341 EUR
Loyers contractuels	20.593.419 EUR	19.501.448 EUR
Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	21.863.625 EUR	20.748.452 EUR
Rendement brut	6,86%	6,86%
Taux d'occupation en %	94,2%	94%

Événements et transactions importants après le 31 décembre 2010

Ascencio a réalisé le 1^{er} février 2011 l'acquisition d'un retail park de 3.585 m² en état futur d'achèvement situé dans la ville du Pontet, proche d'Avignon. Ceci site est déjà entièrement pré-loué dans le cadre de baux de longue durée (9 ans ou 12 ans dont 6 années fermes) à des enseignes de premier plan comme Aldi, Biostore et Holding Restauration. La valeur d'acquisition convenue s'élève à EUR 6 millions (HT) et ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier.

Perspectives

Ascencio a pu concrétiser au cours des premiers mois de cet exercice le programme d'acquisition qui avait été évoqué au moment de l'augmentation de capital (à l'exception d'un petit projet qui a été abandonné car des éléments défavorables sont apparus lors de la due diligence). Les opérations réalisées permettent de conforter la prévision de dividende initialement établie.

L'augmentation de capital a permis à Ascencio de réduire son ratio d'endettement et de dégager les moyens nécessaires pour soutenir sa stratégie de croissance. Avec un taux d'endettement s'établissant à 35,5% au 31 décembre 2010, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement supérieure à EUR 60 millions pour saisir, le cas échéant, de nouvelles opportunités d'investissement conformes à sa stratégie.

⁵ Cette juste valeur correspond à la rubrique immeubles de placement du bilan, laquelle inclut également les projets de développement conformément à l'IAS 40.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel	20 mai 2011
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2011	18 août 2011
Communiqué annuel au 30 septembre 2011	15 novembre 2011
Assemblée générale ordinaire 2011	16 décembre 2011 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2011

Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK⁶
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN²
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 294 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 179 millions EUR au 31 janvier 2011.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

⁶ Gérant de la SPRL Somabri
² Gérant de la SPRL Val U Invest